

Centre de Prospective
et d'Études Urbaines





2014/2015

Rapport de mission d'assistance technique PADDI



CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE HCMV

17 - 21 novembre 2014



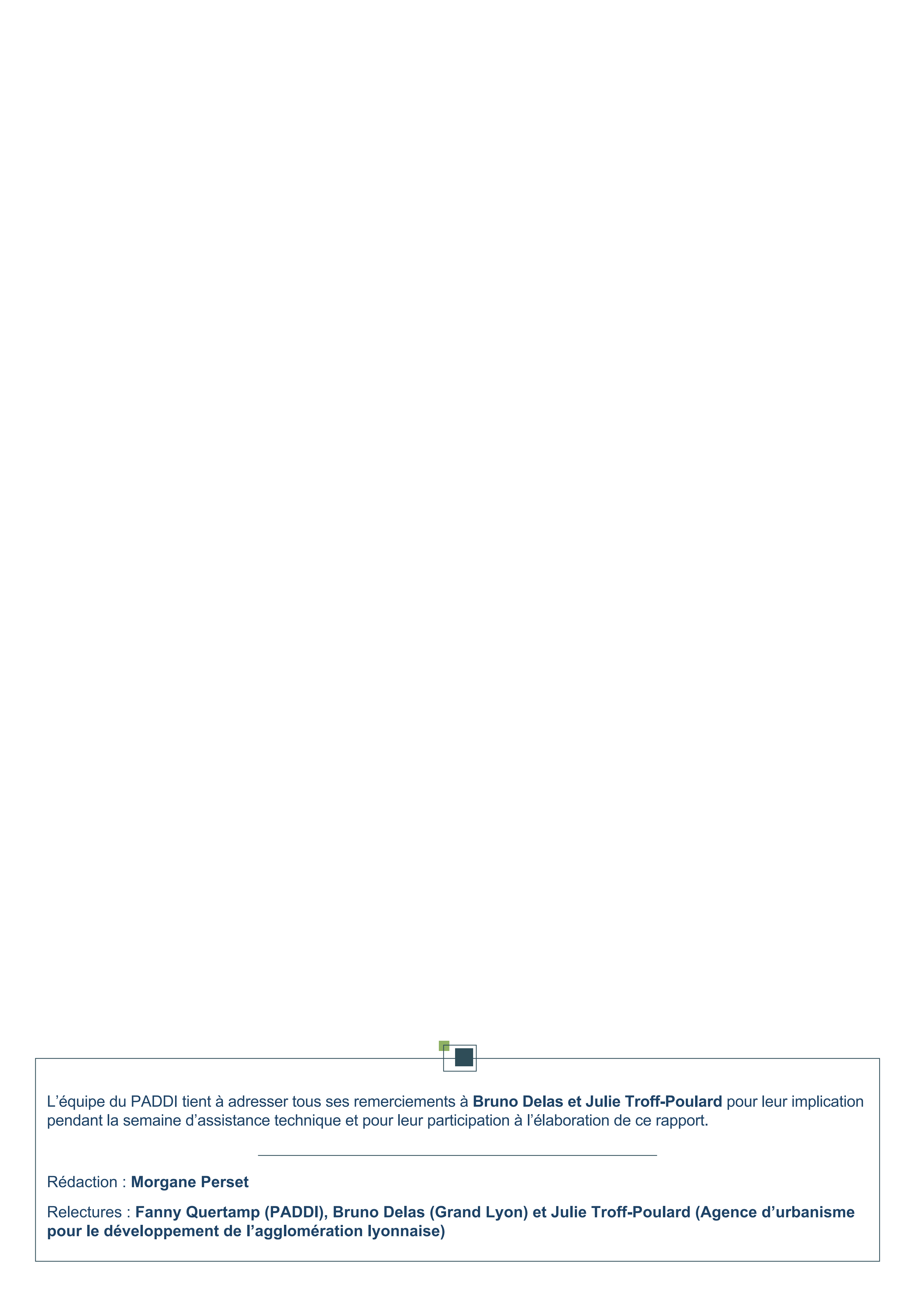












L'équipe du PADDI tient à adresser tous ses remerciements à **Bruno Delas et Julie Troff-Poulard** pour leur implication pendant la semaine d'assistance technique et pour leur participation à l'élaboration de ce rapport.

Rédaction : **Morgane Perset**

Relectures : **Fanny Quertamp (PADDI), Bruno Delas (Grand Lyon) et Julie Troff-Poulard (Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise)**

AVANT-PROPOS

Le patrimoine est à l'origine des actions de coopération menées depuis les années 1990 entre Hô Chi Minh-Ville, la Région Rhône-Alpes et Lyon. En 1993, dans le cadre de la coopération décentralisée de la Communauté Urbaine de Lyon, un repérage des bâtiments publics et des bâtiments résidentiels (villas) de HCMV est réalisé en vue d'établir un premier inventaire du patrimoine à classer. Vingt ans plus tard, en 2013, une actualisation du repérage des villas est menée par le Centre de Prospective et d'Etudes Urbaines (PADDI) afin d'observer les mutations récentes.

Un premier atelier de formation sur le patrimoine architectural et urbain de HCMV a été organisé avec le Département de la Planification Urbaine et de l'Architecture (DUPA) en janvier 2010 : **Protection du patrimoine architectural et urbain dans la perspective d'une stratégie de gestion du patrimoine du centre historique de HCMV[1]**. Cet atelier avait pour objectif d'appuyer le DUPA dans la définition de critères de conservation du patrimoine au regard de l'expérience française de Lyon et de formaliser une grille d'inventaire des villas de HCMV. Depuis, le Comité Populaire de HCMV a créé un Comité de Pilotage pour la préservation du patrimoine paysager et architectural qui a développé un programme d'actions en 2013-2014.
C'est dans ce contexte qu'en mars 2014, une table ronde sur le patrimoine a été co-organisée par le PADDI et l'Institut de recherche et de développement de HCMV (HIDS - Ho Chi Minh City Institute for Development Studies) : **Concilier conservation du patrimoine et développement : quels outils au service de la conservation du patrimoine à HCMV**. L'objet de cette table ronde était d'enrichir la réflexion pour la mise en place d'une règlementation et de mesures d'application de la politique de conservation du patrimoine urbain ainsi que d'animer des échanges entre villes patrimoniales au Vietnam et dans la région, notamment par des retours d'expériences d'autres coopérations bilatérales ou décentralisées.

La mission d'assistance technique **Conservation du patrimoine architectural, urbain et paysager de HCMV** de novembre 2014 réalisée auprès de l'HIDS et du DUPA s'inscrit donc dans la suite logique de ces précédentes activités et témoigne du soutien continu apporté par le Grand Lyon et la région Rhône-Alpes à HCMV dans la construction d'une politique patrimoniale.
Cette mission s'est déroulée en cinq temps et a été prolongée par une table-ronde. Une première journée de cadrage était consacrée à la reformulation des attentes de l'HIDS et du DUPA avec une présentation du programme de gestion des villas de HCMV par M. Phạm Trần Hải de l'HIDS et un aperçu des études sur la conservation du patrimoine de la ville proposé par M. Nguyễn Anh Tuấn du DUPA-ARC. En parallèle, Bruno Delas a présenté les dispositifs de protection et de mise en valeur du patrimoine de Lyon et Julie Troff-Poulard a détaillé les outils règlementaires utilisés par les services du Grand Lyon.
Les experts et participants ont ensuite travaillé sur des critères d'identification et d'inventaire. Une visite de terrain a permis d'appréhender la diversité des cas de figure rencontrés dans les quartiers centraux de HCMV et les différentes problématiques auxquelles les services de la ville doivent faire face.
La 3ème journée d'assistance technique était l'occasion d'échanger sur les outils règlementaires pouvant être mobilisés pour la protection des villas. A cette occasion, une présentation du règlement d'urbanisme du centre-ville a été faite par Mme Lương Thu Anh du DUPA.
A la suite, une 4ème journée était dédiée à la mise en œuvre opérationnelle de la politique de protection des villas et à la réflexion autour de dispositifs d'accompagnement (subventions, actions de sensibilisation, labellisation, tourisme, etc.).
Une synthèse de la semaine d'assistance technique ainsi que des recommandations ont été présentées au directeur de l'HIDS, M. Nguyễn Trọng Hòa, et ont été reprises à l'occasion de la table-ronde du samedi 22 novembre **Conservation du patrimoine : classification, outils règlementaires et processus opérationnels**. Cette 2ème édition a permis d'échanger avec d'autres professionnels (architectes, urbanistes et chercheurs vietnamiens, laotiens et français) sur la mission d'assistance technique et sur les expériences de Hanoï et Champassak en matière de protection du patrimoine.

Pour prolonger le cycle d'activités, une élève-fonctionnaire de l'Institut National du Patrimoine est accueillie par le PADDI de février à avril 2015 et mise à disposition auprès du DUPA-ARC comme appui dans la phase d'inventaire et de classification des villas. Une 3ème table-ronde est programmée mi-2015 à Hanoï.

[1] Le livret de l'atelier de formation « Protection du patrimoine architectural et urbain dans la perspective d'une stratégie de gestion du patrimoine du centre historique de HCMV » est téléchargeable depuis le site du PADDI : http://www.paddi.vn



LISTE DES PARTICIPANTS

Experts français :

Bruno Delas, responsable de la mission Site historique au Grand Lyon

Julie Troff-Poulard, responsable des études Patrimoine & Qualité au sein de l'atelier Territoires et projets de l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Experts vietnamiens :

Nguyễn Anh Tuấn, Vice-directeur du Centre de recherche architecturale du Département de l'Architecture et de la Planification Urbaine de HCMV (DUPA-ARC)

Phạm Trần Hải, Vice-directeur du service de gestion urbaine de l'Institut de recherche et de développement de HCMV (HIDS)

Participants :

Institut de recherche et de développement de HCMV (HIDS) : service de gestion urbaine

Département de l'Architecture et de la Planification Urbaine (DUPA) : Centre de recherche architecturale (Arc), service de planification du secteur centre-ville

Département de la Culture, des Sports et du Tourisme (DOCST) : Centre de conservation des vestiges et sites historiques de HCMV

Institut d'Urbanisme de HCMV

Services de gestion urbaine des districts 1, 3 et 5

L'interprète :

Huỳnh Hồng Đức



CADRE GENERAL

OBJECTIFS DE LA MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE

De nombreux travaux ont été menés sur le sujet de la protection du patrimoine des villas de HCMV depuis les années 1990, à commencer par l'inscription de 108 bâtiments au programme d'étude et de protection du patrimoine architectural de la ville-province en 1996. Pour autant, faute de portage politique, aucune règlementation n'a été produite en près de 20 ans et aucune mesure de protection n'est en place pour les villas revêtant un intérêt patrimonial mais non protégées par la loi sur le patrimoine. Dans un contexte de forte croissance économique et de pression foncière, beaucoup de demandes de destruction de villas situées dans les districts « d'or » (districts 1 et 3) sont déposées, sans que les autorités locales puissent règlementairement s'y opposer. Un gel des démolitions a été déclaré dans l'attente d'une règlementation. D'autres villas font l'objet de modifications lourdes ne permettant pas toujours un retour à leur état d'origine. Dans cette situation, le Comité Populaire a récemment affirmé sa volonté d'avancer sur le sujet de la protection du patrimoine architectural et paysager par la désignation d'un Comité de pilotage en 2010. Celui-ci a en 2014 défini un programme d'actions ambitieux doté de budgets.
Le DUPA-ARC, sous le pilotage de l'HIDS, a été désigné en 2013 par le Comité Populaire de HCMV pour produire un règlement de gestion des villas pour lesquelles aucune mesure de protection n'existe actuellement. Cette mission consiste à identifier des bâtiments et des ensembles urbains remarquables à protéger, puis à formuler des préconisations servant de base à la rédaction d'un cadre règlementaire.

Afin de les accompagner dans l'élaboration de la règlementation sur les villas, l'HIDS et le DUPA-ARC ont sollicité le PADDI pour organiser une mission d'assistance technique afin de bénéficier de l'expertise du Grand Lyon et de son agence d'urbanisme sur trois aspects : **(i) définition de critères d'identification des villas et secteurs à protéger ; (ii) mise au point d'une méthodologie de recensement et d'inventaire ; (iii) formulation de préconisations pour la rédaction d'un règlement de gestion et réflexion autour de dispositifs opérationnels de mise en œuvre.**

ORGANISATION DU COMITÉ DE PILOTAGE POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE DES VILLAS

Créé en 2010 par le Comité Populaire de HCMV, le Comité de Pilotage a pour mission de mettre en place un programme de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager à l'échelle de la ville-province et avec une attention toute particulière portée aux districts 1, 3 (districts centraux), 5 (où est situé le quartier chinois de Cholon), 10 et Phu Nhuan. Il devra statuer sur le sort de quelques 3 000 villas à étudier (dont 1/3 datant d'avant 1975).

Le Comité de pilotage est composé (i) d'un conseil de classification des villas, présidé par l'HIDS ; (ii) d'une équipe technique rattachée au conseil de classification, pilotée par l'HIDS et à laquelle participent le DUPA, le Département de la Construction (DOC) et les Comités populaires des districts ; (iii) d'une équipe travaillant à la rédaction d'un règlement, elle aussi pilotée par l'HIDS et composée du DUPA, du DOC, du Département de la Culture, des Sports et du Tourisme (DOCST), de l'Université d'architecture de HCMV et de l'Association des architectes de HCMV.

La mission du Comité de pilotage se décompose en 9 tâches devant être achevées fin 2015 par l'HIDS, le DUPA-ARC et le DOCST :

1. Identifier les bâtiments et ensembles relevant de la loi sur le patrimoine et gérés par le DOCST.
2. Identifier les bâtiments et ensembles architecturaux remarquables ne relevant pas de la loi sur le patrimoine et devant faire l'objet d'une procédure de protection.
3. Identifier les ensembles urbains remarquables devant faire l'objet d'une procédure de protection.
4. Elaborer une règlementation générale de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
5. Elaborer un règlement de gestion spécifique aux villas.
6. Elaborer des dispositifs d'aides à la conservation à destination des propriétaires des villas.
7. Créer un site internet sur la protection du patrimoine.
8. Créer une structure publique chargée de la conservation des villas.
9. Organiser des voyages d'études au Vietnam et à l'étranger.

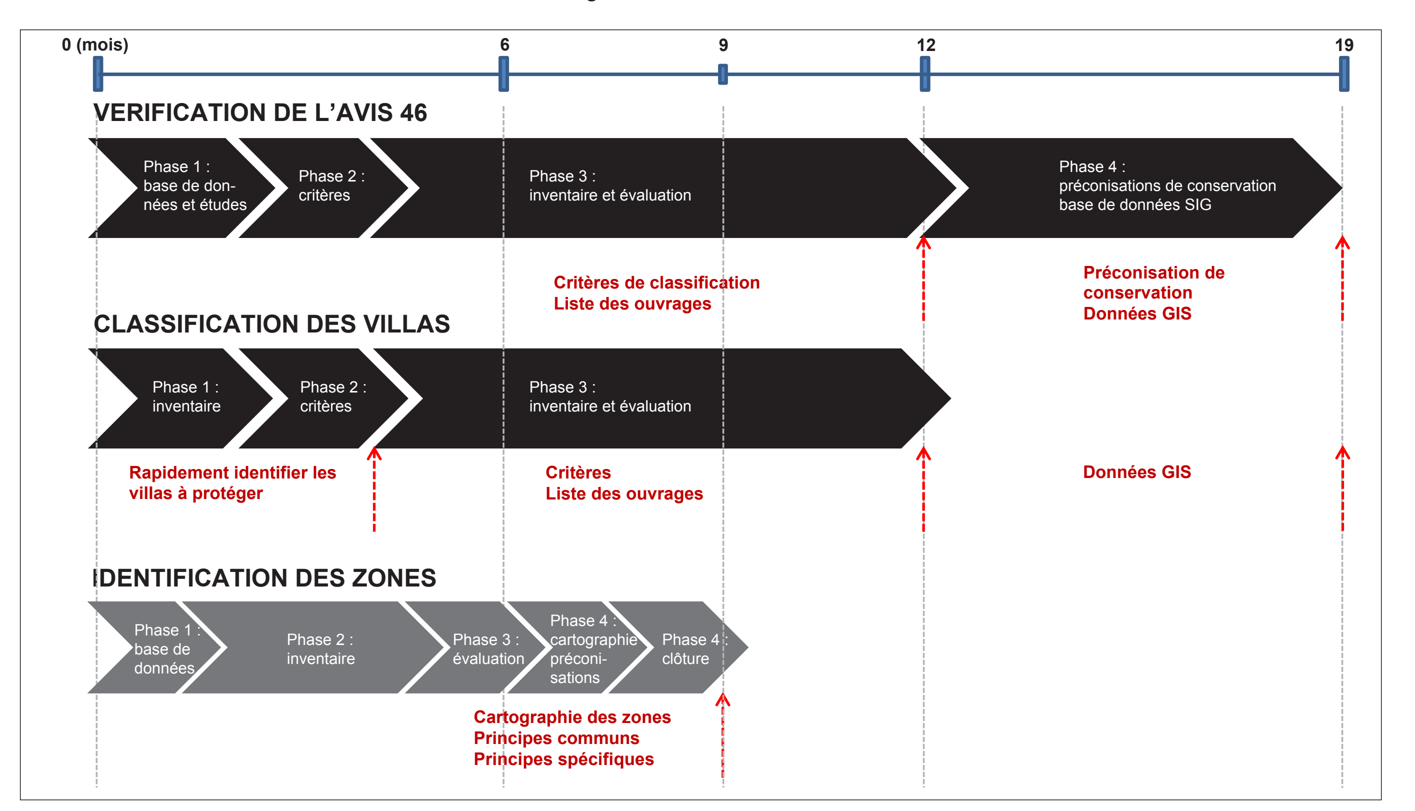


Décomposition du programme d'action du Comité de pilotage

	Tâche	Durée	Service en charge	Coût (VND)
1	Identifier les bâtiments et ensembles relevant de la loi sur le patrimoine et gérés par le DOCST	24 mois	DOCST	3 717 200 000 (à confirmer)
2	Identifier les bâtiments et ensembles architecturaux remarquables ne relevant pas de la loi sur le patrimoine et devant faire l'objet d'une procédure de protection	24 mois	DUPA	1 173 236 (confirmé)
3	Identifier les ensembles urbains remarquables devant faire l'objet d'une procédure de protection	12 mois	DUPA	461 314 000 (confirmé)
4	Élaborer une règlementation générale de protection du patrimoine	12 mois	HIDS	313 318 000 (confirmé)
5	Élaborer un règlement de gestion spécifique aux villas		DUPA	
6	Étudier des dispositifs d'aides à la conservation à destination des propriétaires des villas	18 mois	HIDS	287 033 000 (confirmé)
7	Créer un site internet sur la protection du patrimoine	24 mois	DOCST	500 000 000 (à confirmer)
8	Créer une structure publique chargée de la conservation des villas	24 mois	HIDS	
9	Organiser des voyages d'études au Vietnam et à l'étranger	2 semaines	Comité de pilotage	

Source : HIDS, 2014.

Programme d'action de ARC



Source : ARC, 2014.




PROGRAMME DE TRAVAIL DU CENTRE DE RECHERCHE ARCHITECTURALE

Le DUPA-ARC est spécifiquement chargé des missions d'inventaire, de classification et d'élaboration d'un règlement de gestion spécifique aux villas (cf. tableau ci-avant). Pour ce faire, l'équipe de ARC a été divisée en quatre groupes de travail :

1. Groupe « données » : localisation des villas, inventaire et qualification.
2. Groupe « études de cas » : capitalisation des études réalisées pour les services techniques, benchmark d'expériences internationales sur les critères de classification.
3. Groupe « histoire de l'architecture » : étude de l'histoire urbaine et architecturale de HCMV, proposition de critères de classification architecturaux.
4. Groupe « règlement » : étude des dispositions existantes sur le patrimoine dans les textes de loi, production d'un bilan des dispositifs de conservation actuels et formulation de recommandations.

En phase 3 de son programme d'action, ARC entreprend de réaliser l'inventaire des 3 000 villas estimées sur le territoire provincial divisé en 8 zones. L'inventaire débutera par 4 zones prioritaires : (i) ancien Saigon (districts 1, 3, 4 et 10) ; (ii) ancien Cholon (districts 5, 6 et 8) ; (iii) ancien Gia Dinh (districts Binh Thanh, Go Vap et Phu Nhuan) ; (iv) entrées de villes (districts 9 et Thu Duc). Il se poursuivra dans 4 autres zones moins denses du reste de la province : (v) districts 12, Hoc Mon, Cu Chi ; (vi) districts Binh Tan, Binh Chanh ; (vii) districts 2, 7, Nha Be, Can Gio ; (viii) districts 11, Tan Binh, Tan Phu.

Décomposition du programme d'action du Comité de pilotage

Source : ARC, 2014 / Réalisation : PADDI, 2015.



PADDI



VISITES DE TERRAIN

APPRÉHENSION DE LA DIVERSITÉ DES VILLAS ET DES CAS DE FIGURE DANS LES SECTEURS CENTRAUX DE HCMV

La mission d'assistance technique a débuté par des visites de terrains dans les districts 1 et 3 qui ont permis aux experts et participants de se positionner sur l'objet d'étude -les villas- ; d'en appréhender la diversité de styles et d'états de conservation ; de prendre connaissance des grands cas de figure auxquels ARC et l'HIDS doivent faire face ; d'échanger in situ sur des traitements opérationnels spécifiques qui pourraient être imaginés au cas par cas. Les villas observées au cours de ces visites ont servi de support aux échanges entre experts et participants tout au long de la mission d'assistance technique.

VISITE DU QUARTIER DES VILLAS

Une première visite de découverte a été organisée le dimanche 16 novembre en compagnie de l'historien Tim Doling. Circonscrite au district 3, elle avait pour objet la découverte du quartier des villas et a permis de positionner ces dernières au sein de leur environnement urbain et patrimonial de proximité : bâtiments publics (administration, école), édifices religieux (temples, archevêché).

Ce temps de découverte a été l'occasion de visiter en particulier une villa menacée de disparition. Il s'agit de la villa Phuong Nam située au 110-112 rue Vo Van Tan. Le bâtiment d'une superficie de 2800 m² date des années 1920-1930 et accueillait anciennement un casino. Il n'a pas subi de modifications majeures bien que des ajouts de bâtiments annexes aient été faits dans l'espace de la cour. Les dégradations de la toiture et des façades sont visibles, les espaces intérieurs ne semblent pas être entretenus régulièrement. D'après la presse[2], la villa est en vente depuis 2009 à 47 millions de dollars, prix récemment révisé à 35 millions de dollars. La valeur de la villa tient principalement à son potentiel foncier de par sa localisation au cœur des districts « d'or », à l'angle d'un carrefour majeur. Les experts immobiliers estiment que pour rentabiliser son investissement, le futur acquéreur devra détruire la villa pour construire un ensemble commercial ou de bureaux. Le propriétaire craint qu'un classement de sa villa comme élément de patrimoine ne l'empêche de vendre son bien. L'exemple de cette villa illustre bien le contexte tendu auquel sont confrontés les services de la ville.

OBSERVATION D'EXEMPLES TYPE

Une seconde visite de terrain a été organisée le mardi 18 novembre en groupe restreint (ARC, HIDS, DOCST) pour observer 3 villas, 1 ensemble architectural et 1 linéaire de villas. Chaque étape a permis aux experts français de prendre la mesure des différents cas de figure rencontrés par les services de la ville et d'échanger avec eux sur les enjeux de chaque site.
Les villas situées au 17 Le Quy Don (site 1) et à l'intersection entre cette même rue et l'axe Nguyen Thi Minh Khai (site 3) ont permis d'appréhender des cas de figure classique auxquels les services sont le plus souvent confrontés : villas de propriété publique conservées dans leur intégralité mais souvent dégradées et auxquelles des adjonctions ont été faites. Pour ces villas, il s'agira de déterminer leur niveau d'intérêt via un travail d'inventaire et d'évaluation. A priori, ces sites ne font pas l'objet d'enjeu spécifique.

La villa située au 186 Nam Ki Khoi Nghia (site 2) constitue pour sa part un cas de figure exemplaire. Le bâtiment a été en partie amputé pour laisser place à une nouvelle construction, surement à la suite d'une subdivision foncière. Des cas de figure similaires (villa modifiée située dans un environnement en pleine mutation) interrogent sur des dispositifs règlementaires à imaginer pour les villas non soumises à protection.

L'ensemble architectural du 49-57 rue Nguyen Du (site 4) est emblématique d'un bâtiment à fort intérêt architectural et situé dans un environnement stratégique (proximité immédiate de la Poste, de la Cathédrale), notamment en termes touristiques. L'ensemble date de 1924 et a été construit pour un imprimeur chinois. On trouve à l'intérieur des décorations d'inspiration chinoise. Le bâtiment a depuis été divisé et est occupé par différents commerces. Sa façade, sur laquelle se lit encore « Imprimerie de l'Union » est altérée par les enseignes et les étals des commerces.

[2] France 24, À Hô Chi Minh, le patrimoine colonial balayé, octobre 2014. Article en intégralité : http://observers.france24.com/fr/content/20141008-ho-chi-minh-saigon-patrimoine-colonial-villa-maison-destruction-vietnam



Eléments de patrimoine publics, privés et religieux du district 3









Source : PADDI, 2014.

110-112 rue Vo Van Tan – district 3, vue extérieure et intérieure



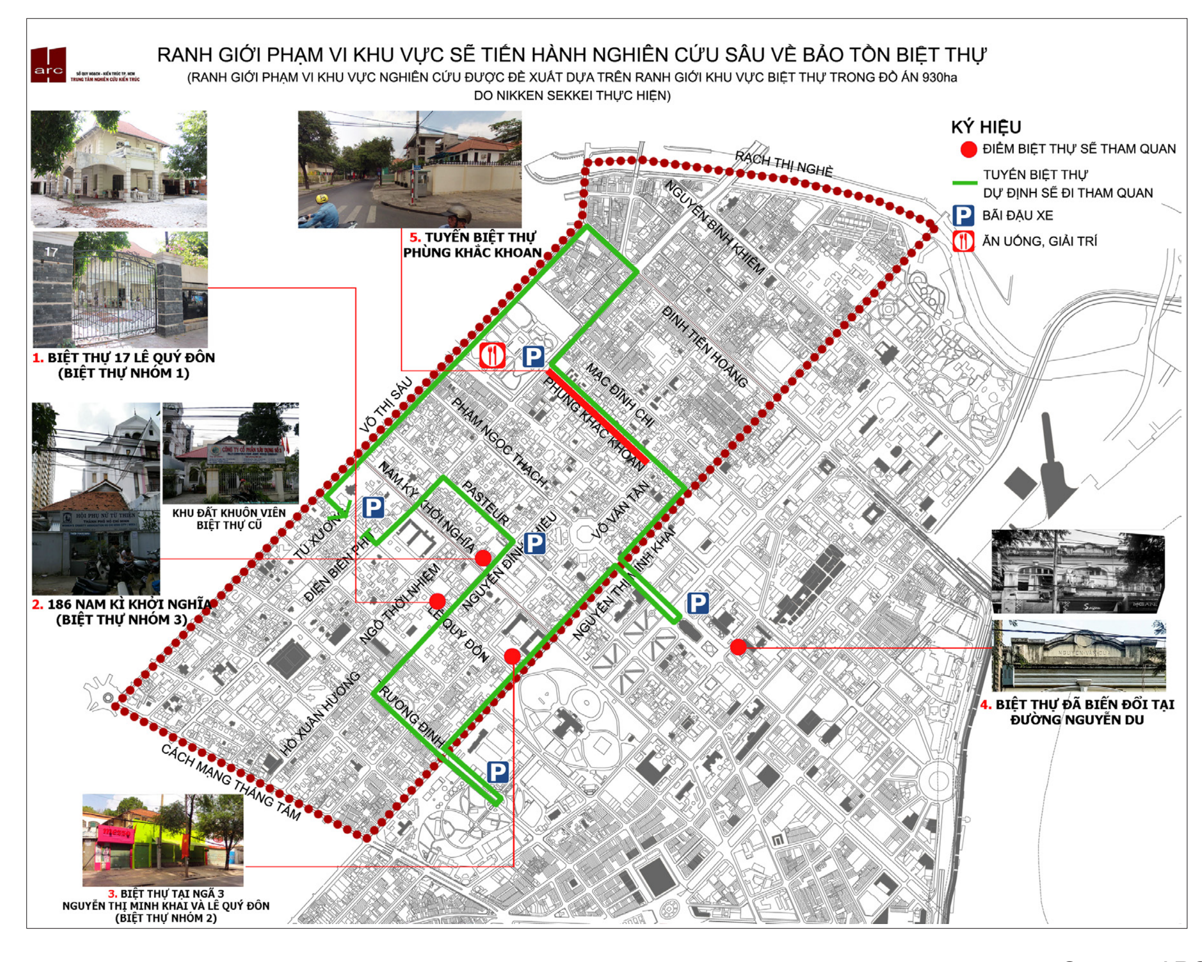


Source : ARC, 2014.

Une visite de l'îlot en profondeur a permis d'imaginer une mise en valeur des lieux dans la perspective d'un projet urbain à l'échelle du quartier (cf. partie V sur les dispositifs opérationnels).

La visite s'est terminée par le linéaire de villas de la rue Phung Khac Khoan (site 5). Situé au cœur du district 3 et du quartier des consulats, cet axe a la particularité d'être un des seuls ensembles de villas cohérent existant : succession de villas, alignement en retrait, présence de villas dans la profondeur (ruelles), absence de nuisances visuelles (publicité, enseignes, étals de commerce), qualité du cadre urbain et paysager (trottoirs larges, alignement d'arbres, circulation faible). Ce site relève d'un intérêt dans une optique de création de parcours touristiques.

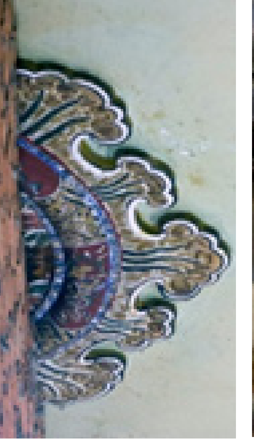
Plan de la visite de terrain du 18 novembre



Source : ARC, 2014.

49-57 rue Nguyen Du – district 1, vue extérieure et intérieure






Source : ARC, 2014.



INVENTAIRE ET CRITERES DE CLASSIFICATION

BASE DE TRAVAIL

En préalable à la mission d'assistance technique, les équipes de ARC ont travaillé sur 5 critères de classification des villas :

1. Valeurs historiques, culturelles, révolutionnaires, architecturales et urbaines (dans le sens de la datation).
2. Valeurs architecturales et artistiques (style architectural, éléments de décoration). Pour ce critère, ARC se réfère aux différents styles architecturaux identifiés par l'Institut des Métiers de la Ville de Hanoi (IMV) et les consultants français Interscène dans l'étude de protection et de valorisation du quartier français au sud du district de Hoan Kiem à Hanoi. Ainsi, 7 styles architecturaux peuvent être rencontrés dans l'étude des villas : colonial, néoclassique, français, indochinois, art déco, moderne et moderne-tropical.
3. Qualité du cadre paysager et urbain (localisation, visibilité, alignement, espaces verts, etc.).
4. Authenticité (bâtiment d'origine ou pastiche, matériaux, modification, ajout, dégradation, etc.).
5. Valeurs humaines – immatérielles.

Chaque critère est pondéré pour arriver à un total maximum de 100 points. Les villas atteignant un score égal ou supérieur à 70 sont classées dans le groupe 1, elles seront protégées ; celles ayant une note de 50 à 69 feront l'objet de prescriptions ; en dessous de 50 aucune protection n'est prévue et les villas pourront être démolies si le propriétaire en fait la demande.

Au regard de la proposition de Arc, les villas du groupe 1 seraient strictement protégées, en cohérence avec la loi sur le patrimoine. Des travaux ne pourraient être réalisés qu'avec l'avis du DOCST et du DUPA et dans le respect des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment. L'usage initial de la villa devrait être conservé (exemple : habitat, restauration, etc.). Aucun ajout de bâtiment ne serait possible sur le terrain.

Les villas du groupe 2 pourraient faire l'objet de travaux dans le respect des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment. L'ajout de bâtiment(s) annexe(s) serait possible mais conditionné par le respect d'une distance de recul minimum.

Les villas du groupe 3 ne feraient l'objet d'aucune protection ou prescription. Seul le plan d'urbanisme local s'appliquerait dans le cas de modification ou de démolition des villas de ce groupe.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATIONS

Il est apparu que les critères proposés par ARC demandaient des clarifications mais aussi une distinction entre les critères objectifs et les éléments subjectifs, difficilement évaluables. La mention de valeurs architecturales et artistiques dans les critères 1 et 2 porte en effet à confusion. Il conviendrait de distinguer les valeurs historiques et culturelles en 1, de la qualité architecturale et artistique en 2. Sur ce 2nd point, il ne paraît pas évidemment d'émettre une appréciation esthétique et donc subjective qui soit partagée par tous. Il est donc indispensable de rester sur des éléments objectifs qui pourraient être évalués de la même manière quel que soit l'évaluateur.
De même, il semble complexe d'évaluer les valeurs humaines d'un bâtiment mais l'attachement de la population à une villa pourrait faire l'objet de commentaires plutôt que d'une note. On peut ici prendre l'exemple du Tax Center qui doit être détruit. La société civile manifeste pour la sauvegarde d'éléments de décoration intérieure. Ce sont des éléments de compréhension qu'il est important d'intégrer.
Les critères d'inventaire devront aussi évaluer l'état général des bâtiments et de leurs espaces extérieurs, au-delà de leur qualité qui reste subjective. Tout ajout, modification, dégradation, etc. devra être notifié et intégré à la grille d'analyse.

Le système de pondération des critères et de notation pourrait par ailleurs être amélioré. Sur quelle justification repose la pondération des 5 critères ? Quelle différence entre une villa notée 49, pouvant donc être démolie, et une villa notée 51, protégée ? En dessous de 50, le système de notation a en effet un caractère irrémédiable qu'il semble important de temporisé. On pourrait alors imaginer un 1er temps d'analyse objective, via un travail sur des fiches d'inventaire et d'évaluation, qui permette de distinguer les

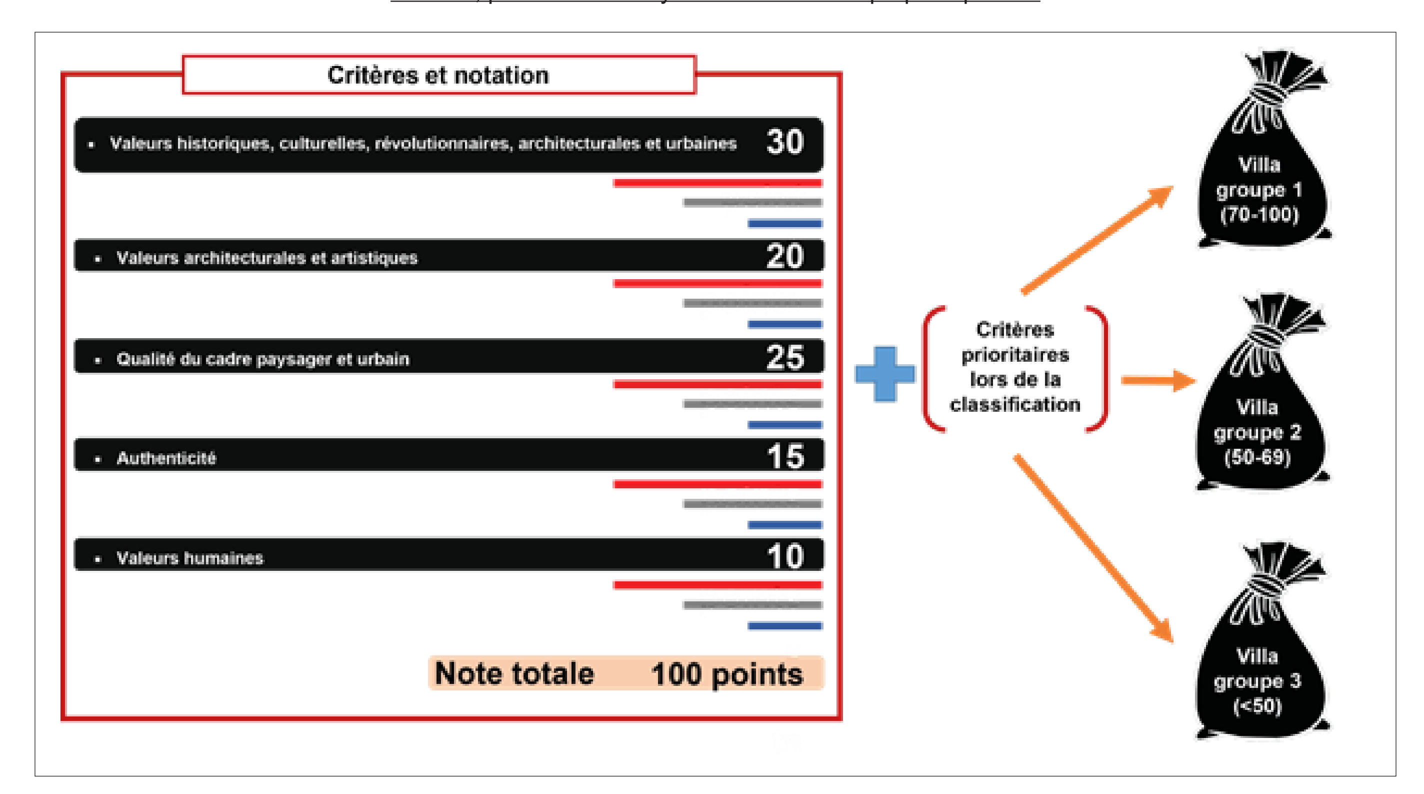


Détails des balcons illustrant la diversité de styles



Source : IMV – Interscène, 2009.

Critères, pondération et système de notation proposé par Arc



Source : ARC, 2014.



villas (i) exceptionnelles, (ii) remarquables ou (iii) secondaires puis de formuler des recommandations pour chacune. Ces recommandations seraient présentées aux politiques qui décideront du sort de chaque villa : protection forte, prescriptions architecturales, pas de protection. **Les experts rappellent à ce propos qu'en aucun cas la démolition ne doit constituer une solution satisfaisante. Elle ne peut se justifier qu'en dernier recours et après examen de toutes les composantes** (architecture, histoire, contexte social, économique, etc.).
Aussi, en attendant la rédaction d'un règlement de gestion des villas et pour lever le gel des permis de démolir, un périmètre d'intérêt patrimonial pourrait être délimité. Tout dépôt de permis de démolir pour une villa comprise dans ce périmètre devrait faire l'objet d'une expertise par les services technique de la province (visite de terrain, croquis, argumentaire, recherche historique, dialogue avec les habitants, etc.).

PRODUCTION DE FICHES D'INVENTAIRE ET D'ÉVALUATION

Une nouvelle fiche d'inventaire a pu être proposée par ARC suite aux échanges entre les participants et les intervenants. Elle permet de renseigner de façon exhaustive chaque bâtiment recensé :

- Informations générales : date de l'inventaire, enquêteur, adresse du bâtiment, statut d'occupation, coordonnées du propriétaire et du locataire, usage…
- Plan (exemple cadastre), zonage appliqué dans le plan local d'urbanisme et potentielle protection existante (exemple : loi sur le patrimoine).
- Photo aérienne.
- Histoire : histoire du lieu, nom de l'architecte, époque de construction, usage d'origine… Il s'agit ici de consulter les archives, les travaux universitaires et de se tourner vers des historiens.
- Cadre urbain et paysager : qualification du tissu urbain, potentiel de mutation de l'îlot, végétation et espaces publics… Ici il est possible de faire appel au service des espaces verts de la ville pour recueillir leurs commentaires.
- Description exhaustive du bâtiment et de son terrain (hauteur, matériaux, éléments de décoration…). Il est important ici d'intégrer des commentaires.
- Etat de conservation : état général, ajout, modification… et recommandations pour revenir à l'état d'origine du bâtiment (restauration lourde, remise en état, restauration légère).
- Synthèse et commentaires préliminaires de l'enquêteur.

Cette fiche d'inventaire devra être couplée à une base de données SIG pour qu'elle puisse être un réel outil pratique. Cette base de données pourra permettre de stocker tout élément intéressant : étude historique, interviews d'habitants, documents graphiques et plans, etc.

Une nouvelle fiche d'évaluation a aussi été produite. En définitive, **4 critères seront évalués : (i) valeur historique et culturelle ; (ii) valeur architecturale (style architectural et degré d'authenticité) ; (iii) état du bâtiment intérieur et extérieur ; (iv) cadre urbain et paysager dans l'environnement immédiat**. Pour chaque critère, l'évaluateur devra rédiger des observations puis évaluer le bâtiment sur une grille de "A" à "D" (du plus qualitatif au moins qualitatif). La feuille d'inventaire intègre par ailleurs une partie réservée aux commentaires qui permettra de statuer sur les cas les plus difficiles et motivera une **classification en catégorie (i) exceptionnelle, (ii) remarquable ou (iii) secondaire.** L'évaluateur devra par la suite formuler des recommandations motivant la classification attribuée et proposant des pistes d'intervention. Ces recommandations pourront prendre la forme de commentaires et permettront aux services techniques de motiver des actions de restauration voire de transformation ou de renouvellement. Elles pourront par ailleurs indiquer les éléments, directement ou indirectement liés, pouvant être pris en compte pour l'élaboration d'un projet de restauration.

Fiches d'inventaire et d'évaluation retravaillées

FICHE D'INVENTAIRE
17 LE QUY DON

N°

Informations :
Date d'enquête :
Date de mise à jour :
Enquêteur :
Adresse :
Propriétaire :
Coordonnées :
Locataire :
Coordonnées :
Usage :

Zonage PLU :
Protection existante :

Statut :
Public ☐ Privé ☐

Photo :

Histoire :
Données historiques (archives, travaux universitaires) :
Architecte :
Date de construction / période :
Usage d'origine :

Commentaires :

Cadre urbain et paysager :
Cohérence de l'ensemble urbain :
Intégration à la trame urbaine :
Végétation et espaces publics :

Commentaires :

Localisation (photos aériennes de la parcelle et de son environnement immédiat) :

Description exhaustive :

1- Taille de la parcelle :

2- Localisation de l'ouvrage sur la parcelle :

3- Emprise au sol :

4- Hauteur / nombre d'étages :

5- Description architecturale :
style :
toiture :
espacements :
matériaux de construction :
éléments de décoration :

6- Espaces extérieurs :

Commentaires :

Etat de conservation :
Etat général :
Ajout / nature :
Modification / nature :

Commentaires :
Recommandation :

Synthèse / commentaires de l'enquêteur :

FICHE D'EVALUATION :17 LE QUY DON

1. VALEUR HISTORIQUE ET CULTURELLE
1.1. Observations / commentaires
....
....
....
....

1.2. Niveau de valeur

2. VALEUR ARCHITECTURALE
2.1. Observations / commentaires
....
....
....
....

2.2. Niveau de valeur
☐ a ☐ b ☐ c ☐ d

3. ETAT DU BATIMENT INTERIEUR ET EXTERIEUR
3.1. Observations / commentaires
....
....
....
....

3.2. Niveau de valeur
☐ a ☐ b ☐ c ☐ d

4. CADRE URBAIN ET PAYSAGER
4.1. Observations / commentaires
....
....
....
....

4.2. Niveau de valeur
☐ a ☐ b ☐ c ☐ d

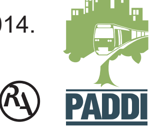
COMMENTAIRES :
....
....
....
....
....
....
....

EVALUATION GENERALE :

Exceptionnel ☐ Remarquable ☐ Secondaire ☐

RECOMMANDATIONS :
....
....
....
....
....
....
....

Source : Arc, 2014.



OUTILS REGLEMENTAIRES

LE PLAN LOCAL D'URBANISME COMME 1ER OUTIL DE PROTECTION

En l'attente de la rédaction d'un règlement de gestion spécifique aux villas, le plan local d'urbanisme peut et doit être un outil de protection du patrimoine.
Au Grand Lyon, la révision du Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat (PLU-H) est l'occasion de redéfinir le patrimoine et de le traduire au sein du document de planification. Ainsi, 4 grandes orientations ont été précisées en matière patrimoniale : (i) assurer une qualité urbaine au service des habitants dans un objectif d'attractivité du territoire ; (ii) trouver un équilibre entre conservation d'éléments identitaires et développement harmonieux ; (iii) encourager le lien entre patrimoine et innovation architecturale ; (iv) faire projet en s'appuyant sur les qualités bâties et paysagères.
Cette démarche demande en préalable une caractérisation typo-morphologique des tissus pour identifier l'armature du patrimoine urbain puis un croisement avec les éléments paysagers ayant aussi une valeur patrimoniale. Une classification du patrimoine urbain et paysager peut ensuite être faite par niveaux d'intérêt (de 1 à 3 étoiles) et des échelles de protection peuvent être proposées.
Ce travail est par la suite cartographié, ce qui permet un croisement avec d'autres cartographies thématiques pour penser un projet de territoire global.
Enfin, dans la rédaction des pièces règlementaires du PLU-H, des outils spécifiques de protection du patrimoine urbain et paysager pourront être définis. Dans le PLU actuellement en vigueur au Grand Lyon, 4 outils sont utilisés :

- Zonages indicés « p » (comme patrimoine),
- Périmètres d'Intérêt Patrimonial (PIP) qui sont des orientations d'aménagement,
- Secteurs de projets intégrant un volet patrimonial,
- Eléments Bâtis à Protéger (EBP) qui imposent le dépôt d'un permis de démolir.

A HCMV, le document d'urbanisme du centre-ville permet le repérage d'éléments de patrimoine. Ce document porte sur un périmètre de 930 ha divisé en 5 secteurs dont une zone de patrimoine historique et culturel et une zone de villas. Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est limité à 3,5 dans la zone de patrimoine historique et culturel et à 2,5 dans la zone de villas. Par ailleurs, les pièces graphiques du document d'urbanisme permettent d'identifié des éléments de patrimoine menacés et à protéger : en rouge les bâtiments à valeur patrimoniale menacés par un projet de démolition, en kaki les bâtiment à valeur patrimoniale pour lesquels des mesures de protection doivent être prises (sont ici inclues les villas).
Pour être exhaustif, ce document graphique devrait intégrer (i) les bâtiments protégés par la loi sur le patrimoine ; (ii) les 3000 villas à inventorier en distinguant celles construites avant 1975 et celles datant d'après 1975 ; (iii) les bâtiments publics, industriels… devant faire l'objet de mesures de protection ; (iv) le patrimoine végétal.
Pour les villas qui ne relèveront ni d'une protection au titre de la Loi patrimoine, ni d'un règlement de gestion qui reste à élaborer, et qui pourront donc être amenées à être détruites, **le document d'urbanisme local pourrait encadrer les nouvelles constructions en imposant une SHON similaire** à celle de la villa préexistante par exemple. Il est donc important d'intégrer la thématique patrimoniale au sein des documents d'urbanisme.

OBJECTIFS D'UN RÈGLEMENT

Avant de se lancer dans la rédaction d'un règlement de gestion des villas, il est indispensable d'en définir les objectifs. Il est important à ce stade de rester dans des généralités et de détailler la règle du jeu. Les participants et intervenants se sont ainsi mis d'accord sur 5 objectifs :

1. Reconnaître le patrimoine comme bien commun à transmettre et témoin de l'histoire de la ville.
2. Affirmer la valeur du patrimoine dans toute sa diversité et à toutes les échelles.
3. Protéger, conserver et mettre en valeur le patrimoine.
4. Assurer un équilibre entre protection du patrimoine et développement urbain.
5. Etablir un mode d'emploi partagé et compris de tous pour la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

Il est important de souligner que la protection des intérêts économiques des habitants ne peut pas être un objectif de la règlementation. On travaille ici à l'élaboration d'un texte de loi, ce qui suppose la recherche du bien commun et non pas la protection d'intérêts privés. L'usage du patrimoine appartient en effet à son propriétaire mais le patrimoine en lui-même porte des valeurs communes à toute la société et cela suppose donc des contraintes pour le propriétaire. Cela nécessite de mettre en place une série d'actions pour légitimer la responsabilité du propriétaire (information, sensibilisation).



DISPOSITIFS OPERATIONNELS

Les dispositifs opérationnels pouvant être mobilisés pour l'application d'une politique patrimoniale sont les suivants :
- subventions pour la réalisation de travaux de restauration,
- actions en faveur de la société civile (sensibilisation par exemple),
- politique touristique,
- projet urbain.

Avant toute chose, il faut avoir en tête que la restauration d'un élément de patrimoine représente un investissement financier mais n'implique pas de retour sur investissement du même ordre. On est ici dans une logique financière particulière. **Pour autant, la restauration du patrimoine va permettre un gain culturel et peut être génératrice d'activité économique via le tourisme**. Dans un contexte de forte spéculation tel que le connaît HCMV, il semble alors important d'avoir un projet global qui traite à la fois de la technique et de la culture.

DISPOSITIFS D'AIDE À LA RESTAURATION

Une fois le règlement adopté et les villas à protéger identifiées, il faudra engager des démarches auprès des propriétaires pour les informer des travaux à entreprendre, de leur coût et du résultat attendu. Afin de convaincre le propriétaire du bien-fondé de la démarche, il sera alors important de lui présenter une étude réalisée préalablement démontrant que les services de la collectivité connaissent sa villa, les pathologies de celle-ci, en s'appuyant sur les termes du règlement. Il est important à cette étape de présenter au propriétaire une image future du projet réalisé ainsi qu'une estimation financière. Cela suppose bien entendu des moyens techniques en interne pour réaliser ce travail, tant en termes de ressources humaines, de compétences, que de temps. Des opérations pilotes peuvent aussi être impulsées afin de pouvoir communiquer à partir de réalisations concrètes avec les différents acteurs (décideurs politiques, propriétaires, etc.). Elles peuvent par ailleurs permettre de tester les savoir-faire des entreprises locales dans le cadre de travaux de restauration. De telles opérations ont valeur d'exemple.

En échange de la réalisation de travaux par les propriétaires, la collectivité peut proposer une contrepartie, ce qui constitue un argument fort. En France, quatre dispositifs d'aides financières existent :
- Fiscalité : la réalisation de travaux de restauration du patrimoine entraîne une diminution des impôts.
- Subventions de l'Etat : les subventions allouées aux propriétaires sont issues d'une taxe ponctionnée sur tous les loyers de France.
- Subventions complémentaires des collectivités : elles peuvent être attribuées si des plus-values qualitatives sont réalisées par le propriétaire (exemples : logement social, qualité architecturale).
- Prêts à taux bonifiés pour la réalisation des travaux.

Ces dispositifs viennent en complément des contraintes règlementaires qui s'exercent dans les secteurs patrimoniaux, à savoir l'interdiction de démolir et l'obligation de réaliser des travaux.

De tels mécanismes d'incitation financière semblent difficiles à mettre en place au Vietnam, notamment car les dépenses publiques sont fortement contraintes. Plusieurs participants ont alors proposé la mise en place d'un système de transfert de droits à construire dont la vente permettrait aux propriétaires de financer des travaux de restauration. Cette option implique cependant le respect strict des documents d'urbanisme afin que la règle du jeu soit claire et juste.

DISPOSITIFS DE SENSIBILISATION

L'enjeu de sensibilisation d'un public large est crucial dans le cadre d'une politique patrimoniale. Les actions de sensibilisation et de communication doivent en amont être faites auprès des décideurs politiques afin, notamment, qu'ils soient en mesure d'envisager le patrimoine comme un levier pour la réalisation de projets et non comme une contrainte au développement. Il est important de les sensibiliser au potentiel économique et touristique du patrimoine afin qu'ils puissent être en mesure de porter et de défendre une politique patrimoniale.



A HCMV, un 1er outil de sensibilisation du public est prévu dans le programme d'action du Comité de pilotage, il s'agit de la mise en place d'un site internet. D'autres démarches doivent être engagées en compléments. Au Grand Lyon, il existe par exemple des labels :

- Label UNESCO qui reconnaît la valeur exceptionnelle d'un site,
- Label XXème qui permet la valorisation du patrimoine du 20ème siècle,
- Label Ville et pays d'art et d'histoire,
- Label Jardins remarquables.

La labellisation constitue un bon outil de communication, peu coûteux et simple à mettre en œuvre. Il s'agit le plus souvent d'une simple plaque apposée sur les bâtiments expliquant qu'ils appartiennent au patrimoine culturel de la ville.

D'autres actions peuvent être conduites auprès de différents publics : intervention dans les établissements scolaires auprès des enfants et adolescents ; actions à destination des adultes, des touristes ou de publics spécialisés (universités, associations). Il peut s'agir de visites guidées de villas, de balades urbaines, de journées du patrimoine, etc.
En Europe, les Journées européennes du patrimoine ont été instaurées en 1991. Dans plus de 50 pays, des journées portes ouvertes sont organisées dans les musées et autres édifices patrimoniaux d'ordinaires fermés au public. En France, c'est ainsi l'occasion de visiter gratuitement monuments, églises, théâtres, châteaux, mais aussi demeures privées, banques, tribunaux, préfectures, palais de justice, hôtels de ville, chambres de commerce, etc. Au Grand Lyon, 400 sites sont ouverts au public sur 2 jours, ce qui représente un total de 250 000 visiteurs.

PROJET URBAIN

Le déroulement d'une politique patrimoniale peut aussi se faire par le biais d'un projet urbain. A ce titre, Bruno Delas est revenu sur la visite de site du 49-57 rue Nguyen Du, à proximité immédiate de la rue Dong Khoi qui constitue l'axe commercial et touristique de la ville reliant l'ensemble Poste – Cathédrale à l'Opéra.
A partir d'une démarche de valorisation de l'ensemble du n°49-57, un projet urbain plus large à l'échelle de l'îlot pourrait être imaginé. L'îlot intègre en effet d'une part, sur la rue Nguyen Du, une école a l'architecture coloniale remarquable inscrite aux Monuments Historiques et, en cœur d'îlot, une villa coloniale ainsi que des bâtiments comparables au n°49-57. Depuis le cœur d'îlot, il est possible d'accéder aux rues Ly Tu Trong et Dong Khoi en passant par un immeuble d'architecture remarquable datant des années 1930 situé à l'angle de ces deux rues. En procédant à l'acquisition de certains bâtiments et à des libérations foncières, un projet de passage piéton à vocation touristique (restaurants, galeries d'art, office du tourisme) reliant les rues Nguyen Du et Ly Tu Trong pourrait être imaginé. Ce site constitue donc à priori l'opportunité de créer un espace dynamique qui participe à la mise en valeur du patrimoine via des activités commerciales et touristiques. L'entrée patrimoniale est donc aussi un levier d'impulsion de projets urbains.



SYNTHESE ET RECOMMANDATIONS

En préalable à tout travail, il est indispensable de bien cerner la question patrimoniale à HCMV en listant de manière exhaustive :

- **les monuments protégés au titre de la loi sur le patrimoine (liste de près de 300 sites identifiés par le DOCST) ;**
- **les secteurs de villas (près de 3000 villas dont à priori 1/3 datant d'avant 1975) ;**
- **le patrimoine végétal (alignement d'arbres, parcs publics, jardins privatifs) ; (iv) les ensembles urbains patrimoniaux (tel le quartier Chinois de Cholon) ainsi que les lieux de mémoire (telle que la zone de Ba Son).**

Tous ces éléments doivent être cartographiés et un consensus doit être atteint au sujet de la liste proposée. Tous les services auront ainsi la même base de travail. **Cette première démarche suppose la contribution des différents services (DUPA, DOC, DOCST, etc.) et peut impulser une démarche transversale qui est indispensable pour la construction d'une politique patrimoniale et sa mise en œuvre.**

En ce qui concerne précisément la question des villas, 4 phases de travail successives ont été identifiées : inventaire, évaluation, règlement, modalités opérationnelles. **L'inventaire constitue l'outil de travail de base de la démarche. Il est indispensable de bien connaître son patrimoine pour mener une bonne politique.** Une fiche d'inventaire type a été travaillée à l'occasion de la mission d'assistance technique. La prochaine étape consistera à tester sur le terrain ce document avec un petit échantillon de villas. Cette fiche devra être enrichie d'informations annexes (histoire, cartes, vidéos, témoignages, etc.) afin de disposer d'une base de données vivante alimentée régulièrement.

Une **fiche d'évaluation** a aussi été travaillée pendant la semaine. Elle servira à effectuer une **synthèse de la situation de chaque villa** sur la base de 4 critères :

- **valeur historique et culturelle ;**
- **valeur architecturale (style architectural et degré d'authenticité) ;**
- **état du bâtiment intérieur et extérieur ;**
- **cadre urbain et paysager dans l'environnement immédiat.**

Ces éléments objectifs devront être complétés d'une **analyse subjective sous forme de commentaires** (exemples : manifestation des habitants pour la sauvegarde de la villa, villa situé dans un secteur stratégique…). Une synthèse finale pourra alors être faite permettant de proposer un classement les villas comme élément exceptionnel, remarquable ou secondaire. Des recommandations seront enfin formulées par l'équipe opérationnelle. **Dans tous les cas, la démolition ne doit pas être une finalité même si il semble que cette posture soit difficile à adopter à HCMV.**

Le règlement et ses dispositifs d'application devront permettre de rééquilibrer le rapport entre protection du patrimoine et spéculation foncière. Différents dispositifs devront donc être mis en place : contreparties financières, actions de sensibilisation, promotion du tourisme patrimonial, etc. **Il est pour ce faire important de garder en tête la notion de bien commun qui supplante l'intérêt privé.** Outre l'implication des équipes techniques, un positionnement fort du politique en faveur de la protection du patrimoine est donc nécessaire à l'élaboration d'une politique efficace.





Le téléchargement des livrets ainsi que des informations complémentaires sont disponibles sur le site internet du PADDI

http://www.paddi.vn



Centre de Prospective et d'Études Urbaines
216 Nguyen Dinh Chieu, District 3, Hô Chi Minh-Ville, Vietnam
Tél / Fax : +84 (0)83 930 54 77 - Email : paddi.direction@gmail.com
www.paddi.vn







